



CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/MG 21.066
AVALIADOR IMOBILIÁRIO – CNAI 40.712
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

LAUDO PERICIAL JUDICIAL **DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

(PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Imóvel na Rua Treze de maio, n.º 253, bairro Centro, município de Botelhos - MG.

Finalidade do Parecer: Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para FINS JUDICIAIS do imóvel situado à Rua Treze de maio, n.º 253, bairro Centro, Botelhos - MG, imóvel este descrito nos termos da matrícula n.º 55, AV-13 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Botelhos, conforme matrícula atualizada.

Interessados: ALENCAR DO CARMO VIANA
JONAS RABELO DE ALMEIDA

Thiago Silva Horta
Corretor de Imóveis / Avaliador Imobiliário / Perito Judicial Avaliador
CRECI/MG n.º 21.066 - 4ª Região / CNAI-COFECI n.º 40.712
Rua Espírito Santo, n.º 1.115, Sala 1901, Juiz de Fora - MG
Telefone / WhatsApp: (32) 98815 – 4735
E-mail: thiagohorta@creci.org.br

Juiz de Fora - MG, 23 de outubro de 2025





Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA	1
SUMÁRIO	2
1. FINALIDADE	4
2. IMÓVEL AVALIANDO	5
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	5
4. DA COMPETÊNCIA	5
5. INSTITUTOS NORMATIVOS	6
6. ABREVIATURAS	6
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
8. VISTORIA	8
9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
10. CONTEXTO URBANO	9
11. METODOLOGIA UTILIZADA	10
12. PESQUISA DE MERCADO – TERRENO AVALIADO	11
13. MÉDIA DO M² CORRIGIDO E HOMOGENEIZADO	12
14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VAORES DOS IRs	12
14.1 QUANTO AOS PREÇOS DO FATOR TIPO OFERTA	12
15. GRÁFICOS	14
16. APLICAÇÃO DE FATORES CORRETIVOS DO VALOR FINAL DO TERRENO AVALIADO	15
17. QUANTO AO VALOR DO TERRENO	16
18. QUANTO A APLICAÇÃO DO CUB AO VALOR DA EDIFICAÇÃO NÃO CONCLUÍDA	17
18.1 APLICAÇÃO DO CUB COMERCIAL PARA O PAVIMENTO TÉRREO	17
18.2 APLICAÇÃO DO CUB RESIDENCIAL PARA OS DEMAIS PAVIMENTOS	18
18.3 ÁREAS DE CADA PAVIMENTO RESIDENCIAL	18
18.4 CÁLCULO DO VALOR DA OBRA PARA CADA PAVIMENTO RESIDENCIAL	18
18.5 CÁLCULO DA ÁREA TOTAL DOS PAVIMENTOS RESIDENCIAIS	19
19. QUANTO AO VALOR DA FUNDAÇÃO	19
19.1 CÁLCULO DA FUNDAÇÃO	20
20. QUANTO AO VALOR DO POÇO DO ELEVADOR	20
20.1 CÁLCULO DO POÇO DO ELEVADOR	20
21. QUANTO AO VALOR DA PISCINA	20
21.1 CÁLCULO DA PISCINA	20
22. QUANTO AO VALOR FINAL DO IMÓVEL SEM DEPRECIAÇÃO	21
23. QUANTO A REEDIÇÃO DOS VALORES DO IMÓVEL (TABELA ROSS-HEIDECKE)	23
23.1 VALOR DEPRECIÁVEL	27
23.2 VALOR FINAL COM DEPRECIAÇÃO APLICADA	27
24. QUANTO AO VALOR DEPRECIADO DO IMÓVEL + VALOR DO TERRENO	27
25. QUANTO A REDUÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL POR AUSÊNCIA DE GARAGEM	28





25.1 VALOR FINAL COM REDUÇÃO APLICADA	29
26. QUANTO AO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO	30
27. NOTAS	30
28. CONCLUSÃO	30
ANEXO 1 – DESCRIÇÃO DO IA	32
ANEXO 2 – DESCRIÇÃO DOS IRs	75
ANEXO 3 – QUESITOS DAS PARTES	83
ANEXO 4 – MATRÍCULA ATUALIZADA	87
ANEXO 5 – CURRÍCULO DO AVALIADOR	92

Processo: 0020256-83.2011.8.13.0084
Ação: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Fórum: VARA ÚNICA DA COMARCA DE BOTELHOS-MG
Autor: JONAS RABELO DE ALMEIDA
Réu: ALENCAR DO CARMO VIANA

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO LARISSA DE CARVALHO SANTA ROSA.

Thiago Silva Horta, Corretor de Imóveis com registro no CRECI/MG 4ª Região, sob o n.º 21.066, Avaliador Imobiliário CNAI/COFECI com registro sob o n.º 40.712, com escritório na Rua Espírito Santo, n.º 1115, sala 1901, Juiz de Fora - MG, na qualidade de Perito Judicial Avaliador designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. FINALIDADE

O Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para FINS JUDICIAIS do imóvel situado à Rua Treze de maio, n.º 253, bairro Centro, Botelhos - MG, imóvel este descrito nos termos da matrícula n.º 55, AV-13 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Botelhos, para instrução do processo em referência.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, bem como com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam sua forma de elaboração.

Além disso, está alinhado com o Ato Normativo COFECI nº 001/2011, que complementa a Resolução COFECI nº 1.066/2007 quanto à atuação dos profissionais inscritos no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), e respeita o disposto no art. 39, inciso VIII, da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), que veda a prestação de serviços em desacordo com normas técnicas ou regulamentares.

Este parecer também observa os procedimentos técnicos estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente:

NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;

NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;





2. IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel situado à Rua Treze de maio, n.º 253, bairro Centro, Botelhos - MG, imóvel este descrito nos termos da matrícula n.º 55, AV-13 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Botelhos/MG.

3. NÚMERO DESTES PARECER

PTAM - VFS 036/2025

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa **que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra- judicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando- se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer**



Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. INTITUTOS NORMATIVOS

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

6. ABREVIATURAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do Terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI/MG -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais

COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis

CUB – Custo Unitário Básico

IA - Imóvel em Avaliação

m² - Metro quadrado

NBR - Normas Brasileiras Regulamentadoras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

IRs – Imóveis Referenciais





7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

SOBRE O TERRENO		SOBRE A EDIFICAÇÃO	
TOPOGRAFIA	PLANO	TIPO	RESIDENCIAL/COMERCIAL
OCUPAÇÃO	CONSTRUÇÃO	POSIÇÃO EM RELAÇÃO A RUA	PLANO/ELEVADO
METRAGEM	350M²	PAVIMENTOS	6
ORIENTAÇÃO CARDEAL	NORTE	VIDA ÚTIL	60
ELEVAÇÃO	930m	IDADE APARENTE	20
POSIÇÃO	MEIO DA QUADRA	ÁREA CONSTRUÍDA	1.003,07m²
PEDOLOGIA	NORMAL/SECO	SITUAÇÃO	INACABADA

- Terreno em solo em condições normais, ou seja, sem variações extremas, e em um estado seco, o que implica a ausência ou pouca presença de umidade no solo;
 - Divisa com uma casa na lateral esquerda; divisa nos fundos cercada com muro; divisa na lateral direita com uma casa;
 - Frente da casa voltada para a Rua Treze de maio, com entrada de portão de ferro, dois portões de garagem, peitoril em ferro;
 - Entrada do imóvel avaliando, para pedestre e acesso ao salão com portão de ferro,) com piso cerâmico e paredes em reboco com aplicação de tinta;
 - Todos os andares são interligados com escada internas de concreto;
- 1.º Pavimento: salão com contrapiso de cimento polido, parede com massa, teto inacabado, parte elétrica e hidráulica inacabada, dois banheiros inacabados, sem ventilação e iluminação natural;
- 2.º Pavimento: sala de entrada inacabada, salão com guarda corpo de ferro e banheiro inacabado, lavanderia inacabada, área de sauna inacabada, dois lavabos inacabados, sala para ginastica inacabada, esqueleto do poço do elevador, área externa descoberta na lateral e nos fundos, contrapiso em todo o pavimento, massa nas paredes, teto inacabado, parte elétrica e hidráulica inacabada;





3.º Pavimento: antessala inacabada, quatro suítes inacabadas, contrapiso em todo o pavimento, massa nas paredes, teto inacabado, parte elétrica e hidráulica inacabada;

4.º Pavimento: salão com churrasqueira, forno e fogão a lenha, dois banheiros inacabados, bancada com pedra de granito, piso em pedra são tomé, parede com partes pintadas, teto com sanca em gesso inacabado, área da piscina inacabada, descoberta com guarda corpo de ferro e piso pedra são tomé, teto inacabado, parte elétrica e hidráulica inacabada;

5.º Pavimento: salão com bancada de mármore, dois banheiros inacabados, paredes com massa com algumas partes pintadas, contrapiso e teto com sanca em gesso inacabado, parte elétrica e hidráulica inacabada;

6.º Pavimento: uma construção em formato circular suspensa inacabada.

8. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 26/09/2025.

Trata-se de uma casa de construção inacabada, com área construída aproximadamente de 1.003,07m², em estado de conservação classificado como reparos simples, padrão alto, considerando que a obra se encontra inacabada, com cerca de 60% de execução física, apresentando estrutura aparente, ausência de instalações e acabamentos, e exposição prolongada aos agentes climáticos, o que pode implicar em perdas técnicas e necessidade de readequações construtivas. O imóvel avaliando constitui-se de 6 pavimentos conforme explicado anteriormente.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, transporte público, TV a cabo, pavimentação.

O imóvel foi vistoriado por este subscritor em companhia do Senhor Alencar com autorização expressa de seu assistente técnico o Sr. João Henrique e o assistente técnico da parte Autora do processo o Sr. Renato, no período da manhã às 08:45h, sendo verificada a idade aparente da mesma, analisado o estado de





conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Características na seguinte tabela:

<u>ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES (RAIO DE 1 MIL METROS)</u>	
	Centro Comercial
	Praça
	Pontos de ônibus
	Padaria
	Supermercado
	Colégios de ensino fundamental/médio/graduação
	Farmácia
	Lotérica
	Açouge
	Mercados
	Restaurantes
	Posto de Combustível
	Prefeitura
	Fórum
	Estação de Ônibus

10. CONTEXTO URBANO

Ao avaliar um imóvel, é essencial considerar o contexto urbano em que ele se insere. O contexto urbano abrange uma série de fatores que podem influenciar o valor e a praticidade de uma propriedade. Existem elementos importantes a serem levados em consideração ao avaliar o contexto urbano de um imóvel. Em relação ao imóvel avaliando, ele está dotado de uma infraestrutura básica, ruas pavimentadas, escolas de ensino, transporte público e comércios.





11. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o Anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, adotou-se como base metodológica o conjunto de normas técnicas vigentes, com foco na determinação do valor de mercado de um imóvel urbano, situado na Rua Treze de maio, n.º 253, Centro, Botelhos/MG.

Diante da condição do imóvel, optou-se pela **aplicação do método evolutivo**, sendo necessário o uso do método comparativo direto de dados do mercado para a avaliação do terreno e o método da quantificação de custo para determinação do custo da construção.

Esse método consiste em:

Estimativa do valor de reprodução da obra concluída, com base no custo unitário de construção vigente (CUB/MG – SINDUSCON/MG), considerando o padrão construtivo comercial e residencial.

Dedução de fatores de depreciação técnica, decorrentes da exposição da estrutura aos agentes climáticos, ausência de acabamentos, instalações elétricas e hidráulicas, e risco de reexecução de possíveis partes comprometidas.

Avaliação do terreno pelo método comparativo direto de dados de mercado, com pesquisa de imóveis similares na mesma região com aplicação de fatores, média e homogeneização.

Durante o processo de avaliação do terreno em questão, foi realizada uma análise estatística dos dados disponíveis de imóveis similares na região. No entanto, não foi possível aplicar técnicas de inferência estatística como variáveis e testes de hipótese, devido à insuficiência do número de amostras disponíveis. A inferência estatística exige um volume mínimo de dados para garantir confiabilidade e validade nas conclusões extrapoladas para o mercado como um todo.





Diante dessa limitação, optou-se por utilizar estatísticas descritivas e fatores que permitem resumir e interpretar os dados observados diretamente, sem generalizações. Foram consideradas as seguintes medidas:

- Média e Homogeneização dos valores de terrenos similares;
- Fator Ponderação;

Essas métricas forneceram uma base objetiva para determinar o valor de mercado do terreno avaliado, respeitando os princípios da avaliação técnica mesmo diante da limitação amostral.

12. PESQUISA DE MERCADO – TERRENO AVALIADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 7 (sete) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente **descritas no Anexo 2:**

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS				
	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda
R1	Rua 1, Centro	2356	Anúncio	R\$ 209.900,00
R2	Loteamento Jardim dos Pássaros e Ágape	150	Anúncio	R\$ 74.749,00
R3	Bairro Santa Cruz	168	Anúncio	R\$ 60.000,00
R4	Loteamento Jardim dos Pássaros e Ágape	200	Vendido	R\$ 120.000,00
R5	Bairro Pitangueiras	150	Anúncio	R\$ 65.000,00
R6	Av. Drua Hélio Andrade Alves, Centro	345	Anúncio	R\$ 180.000,00
R7	Rua dos Gregórios, Bairro Quintas do Café	160	Anúncio	R\$ 92.000,00





13. MÉDIA DO M² CORRIGIDO E HOMOGENEIZADO

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: Rua Treze de maio, 253, Centro

Cidade/UF: Botelhos/MG

Terreno (m²): 350

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua 1, Centro	2356	Anúncio	R\$ 209.900,00	R\$ (10.495,00)	R\$ 84,64
R2	Loteamento Jardim dos Pássaros e Ágape	150	Anúncio	R\$ 74.749,00	R\$ (3.737,45)	R\$ 473,41
R3	Bairro Santa Cruz	168	Anúncio	R\$ 60.000,00	R\$ (3.000,00)	R\$ 339,29
R4	Loteamento Jardim dos Pássaros e Ágape	200	Anúncio	R\$ 120.000,00	R\$ (6.000,00)	R\$ 570,00
R5	Bairro Pitangueiras	150	Anúncio	R\$ 65.000,00	R\$ (3.250,00)	R\$ 411,67
R6	Av. Drua Hélio Andrade Alves, Centro	345	Anúncio	R\$ 180.000,00	R\$ (9.000,00)	R\$ 495,65
R7	Rua dos Gregórios, Bairro Quintas do Café	160	Anúncio	R\$ 92.000,00	R\$ (4.600,00)	R\$ 546,25
R8					R\$ -	
R9					R\$ -	
R10					R\$ -	
Total:						R\$ 2.920,90
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 417,27
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 146.045,10

14. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DOS IRs

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

14.1) Quanto aos preços do fator tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao



verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. *(o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”)*, segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela acima, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área do terreno (m²)”.





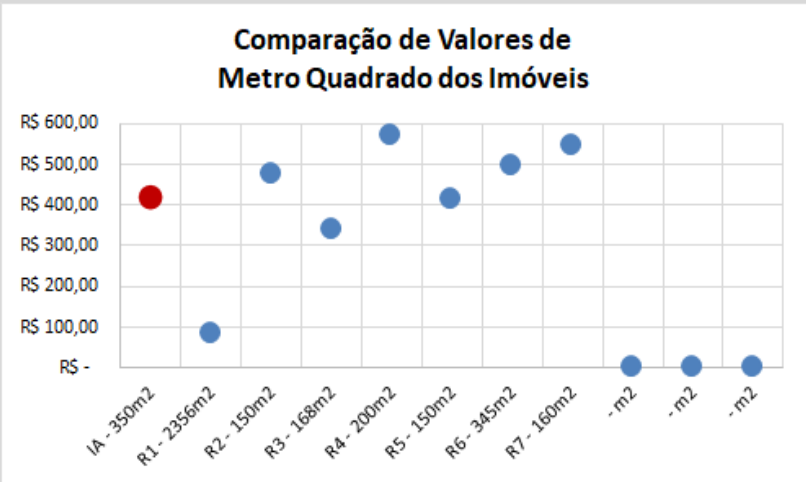
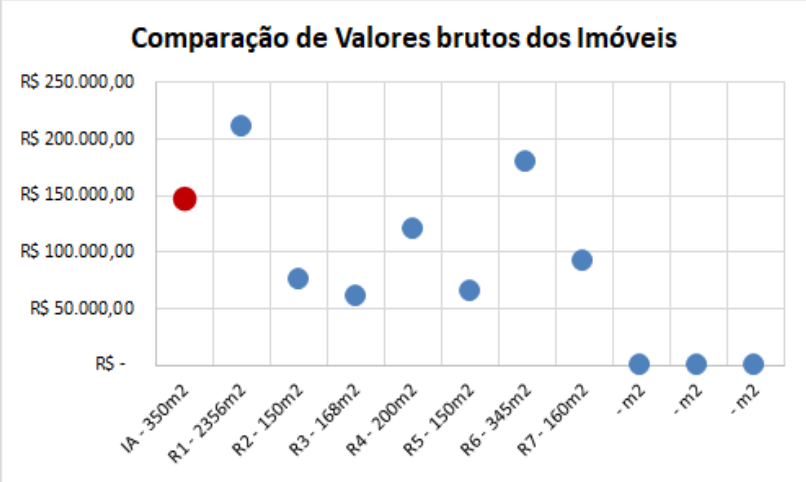
15. GRÁFICOS

DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor
IA - 350m2	R\$ 146.045,10
R1 - 2356m2	R\$ 209.900,00
R2 - 150m2	R\$ 74.749,00
R3 - 168m2	R\$ 60.000,00
R4 - 200m2	R\$ 120.000,00
R5 - 150m2	R\$ 65.000,00
R6 - 345m2	R\$ 180.000,00
R7 - 160m2	R\$ 92.000,00
- m2	R\$ -
- m2	R\$ -
- m2	R\$ -

Imóveis	Valor do m2
IA - 350m2	R\$ 417,27
R1 - 2356m2	R\$ 84,64
R2 - 150m2	R\$ 473,41
R3 - 168m2	R\$ 339,29
R4 - 200m2	R\$ 570,00
R5 - 150m2	R\$ 411,67
R6 - 345m2	R\$ 495,65
R7 - 160m2	R\$ 546,25
- m2	
- m2	
- m2	

OS GRÁFICOS







- Quantidade de Frentes: O número de frentes (1 frente) não altera o valor diretamente.

- Padrão da Construção: O padrão médio de construção é ajustado com um fator de 1,10, aumentando o valor final do imóvel.

Valor Final Homogeneizado do terreno: R\$ 146.045,10

Fatores a aplicar:

Inclinação do Terreno: 1,00

Posição do Terreno em relação ao nível da rua: 1,00

Consistência do Terreno: 1,00

Quantidade de frentes: 1

Padrão da construção: 1,10

Cálculo:

$146.045,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 = 146.045,10 \times 1,10 = 160.649,61$

Portanto, o Valor Final Ajustado do terreno avaliado será de R\$ 160.649,61.

17. QUANTO AO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno de 350m², é de R\$ 160.649,61 (cento e sessenta mil, seiscentos e quarenta e nove reais e sessenta e um centavos).

Este é o valor estimado para o terreno de 350m² com base nas amostras do mercado.

VALOR FINAL DO TERRENO

R\$ 160.649,61

**(CENTO E SESSENTA MIL, SEISCENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E
SESSENTA E UM CENTAVOS)**





18. QUANTO A APLICAÇÃO DO CUB AO VALOR DA EDIFICAÇÃO NÃO CONCLUÍDA

A análise e aplicação do **Custo Unitário Básico (CUB) SINDUSCON-MG**, para a obra em questão foram realizadas com base nas características específicas de cada pavimento, considerando suas funções e o tipo de construção, bem como as condições que impactam diretamente o valor do imóvel.

18.1 Aplicação do CUB Comercial para o Pavimento Térreo

O pavimento térreo do imóvel foi destinado a uso comercial, o que exige um padrão de construção diferente do padrão residencial. Nesse caso, utilizei o CUB Comercial para calcular o valor de construção, uma vez que o imóvel se destina a atender as necessidades de um ambiente comercial, com uma estrutura mais robusta e funcional. O CUB Comercial reflete as características típicas de obras comerciais, que envolvem a utilização de materiais e técnicas de construção com foco na durabilidade, acessibilidade e funcionalidade para atividades comerciais. Além disso, esse padrão de construção exige acabamentos mais resistentes ao uso intensivo e constante movimentação de pessoas e equipamentos.

Considerando que o imóvel possui um salão comercial no primeiro andar, o tipo de projeto mais adequado é o **CAL-8** (Comercial Andares Livres), que corresponde ao padrão normal.

A área do primeiro andar (pavimento térreo) é de **303,87 m²**.

De acordo com a tabela do CUB/m² de setembro de 2025 (última atualização até a presente data deste parecer), o valor do CUB para o projeto **CAL-8** (padrão normal) é de **R\$ 2.717,16/m²**.

(https://sindusconmg.org.br/wpcontent/uploads/2025/10/tabela_cub_setembro_2025.pdf)

Cálculo:

Valor da obra= 303,87 m² × R\$ 2.717,16m² = R\$ 825.663,41





18.2 Aplicação do CUB Residencial para os Demais Pavimentos

Nos pavimentos **residenciais** (segundo, terceiro, quarto, quinto e sexto), a aplicação do **CUB Residencial** é justificada pela natureza da obra, que visa à construção de espaços destinados à moradia. O **CUB Residencial** é utilizado para projetos que envolvem a construção de habitações, variando conforme o padrão de acabamento, que no caso foi definido como **R1 (Residencial Padrão Normal)**. O uso do **CUB Residencial R1** é fundamental para calcular com precisão o valor de construção desses pavimentos, garantindo que o custo da obra esteja em conformidade com as expectativas do mercado imobiliário para esse tipo de empreendimento.

Com base nos dados de setembro de 2025 (última atualização até a presente data deste parecer) o valor do **CUB/m²** para o **padrão normal R1** em Minas Gerais é de **R\$ 2.835,15 /m²**.

(https://sindusconmg.org.br/wpcontent/uploads/2025/10/tabela_cub_setembro_2025.pdf)

Será aplicado esse valor para calcular o custo de cada pavimento residencial:

18.3 Áreas de Cada Pavimento Residencial:

Segundo pavimento: 238,20 m²

Terceiro pavimento: 238,20 m²

Quarto pavimento: 90,70 m²

Quinto pavimento: 82,10 m²

Sexto pavimento: 50 m²

18.4 Cálculo do Valor da Obra para Cada Pavimento Residencial:

Segundo pavimento:

$$238,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.835,15/\text{m}^2 = \text{R\$ } 675.332,73$$





Terceiro pavimento:

$$238,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.835,15\text{m}^2 = \text{R\$ } 675.332,73$$

Quarto pavimento:

$$90,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.835,15\text{m}^2 = \text{R\$ } 257.148,10$$

Quinto pavimento:

$$82,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.835,15\text{m}^2 = \text{R\$ } 232.765,81$$

Sexto pavimento:

$$50,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.835,15\text{m}^2 = \text{R\$ } 141.757,50$$

18.5 Cálculo da Área Total dos Pavimentos Residenciais:

$699,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.835,15\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.982.336,88$ (um milhão, novecentos e oitenta e dois mil, trezentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos)

19. QUANTO AO VALOR DA FUNDAÇÃO

Para estimar o custo da fundação do imóvel avaliado, foi adotado como referência o Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União (Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão - SPU), que no item 15.7.13, recomenda que o orçamento para fundações seja estimado em 7% do CUB para edifícios com estrutura de concreto armado. Esse valor foi incluído no cálculo, somando-se ao custo total da avaliação.

Com o valor do CUB de R\$ 2.835,15m², o custo adicional foi incluído no cálculo total.

Essa faixa percentual é amplamente utilizada como parâmetro técnico por profissionais da área, sendo considerada adequada para edificações de pequeno a médio porte, inclusive aquelas com múltiplos pavimentos e elevador. A adoção desse percentual permite maior precisão na estimativa de custos e contribui para a homogeneização dos dados utilizados na avaliação.





19.1 Cálculo da Fundação:

%	Cálculo	Custo Total
7%	ÁREA * CUB * 0,07	R\$ 199.069,77

Valor Total	R\$ 199.069,77
-------------	----------------

20. QUANTO AO VALOR DA BASE E ESTRUTURA DO ELEVADOR

O imóvel possui base e estrutura para 1 (um) elevador, cujo custo foi determinado conforme o Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União (Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão - SPU), que no item 15.7.12 recomenda que o orçamento para elevadores seja calculado como cerca de 8% do valor do CUB da obra.

Com o valor do CUB de R\$ 2.835,15, o custo adicional da base e estrutura do elevador foi incluído no cálculo total.

20.1 Cálculo da Base e Estrutura do Elevador:

%	Cálculo	Custo Total
8%	ÁREA * CUB * 0,08	R\$ 227.508,31

Valor Total	R\$ 227.508,31
-------------	----------------

21. QUANTO AO VALOR DA PISCINA

O imóvel possui uma piscina no quarto pavimento, cujo custo foi determinado com base na área aproximada de 35m², multiplicada pelo valor do CUB.

21.1 Cálculo da Piscina:

m²	Cálculo	Custo Total
+35m²	ÁREA * CUB	R\$ 99.230,25

Valor Total	R\$ 99.230,25
-------------	---------------





Com o valor do CUB de R\$ 2.835,15, o custo adicional da piscina foi incluído no cálculo total.

22. QUANTO AO VALOR FINAL DO IMÓVEL SEM DEPRECIÇÃO

O valor total do imóvel, sem considerar depreciação e redução, foi calculado com a aplicação dos valores de CUB (Custo Unitário Básico) para cada parte da obra, levando em consideração o tipo de construção, o uso de cada pavimento e as especificações das instalações, como fundação, base e estrutura do elevador e piscina. A seguir, apresento o detalhamento de cada parte do valor total:

Valor do Pavimento Térreo (Uso Comercial)

O pavimento térreo, destinado a uso comercial, foi calculado com base no CUB Comercial (CAL-8), com a área de 303,87 m². O valor total para o pavimento é:

- Área: 303,87 m²
- CUB/m²: R\$ 2.717,16
- Valor Total: R\$ 825.663,41

Valor dos Pavimentos Residenciais

Para os pavimentos residenciais (segundo ao sexto), foi aplicado o CUB Residencial (R1) de acordo com as áreas de cada pavimento. O cálculo detalhado é o seguinte:

- **Segundo Pavimento:**

- Área: 238,20 m²
- CUB/m²: R\$ 2.835,15
- Valor Total: R\$ 675.332,73

- **Terceiro Pavimento:**

- Área: 238,20 m²
- CUB/m²: R\$ 2.835,15
- Valor Total: R\$ 675.332,73





- **Quarto Pavimento:**

- Área: 90,70 m²
- CUB/m²: R\$ 2.835,15
- Valor Total: R\$ 257.148,10

- **Quinto Pavimento:**

- Área: 82,10 m²
- CUB/m²: R\$ 2.835,15
- Valor Total: R\$ 232.765,81

- **Sexto Pavimento:**

- Área: 50,00 m²
- CUB/m²: R\$ 2.835,15
- Valor Total: R\$ 141.757,50

Total dos Pavimentos Residenciais:

- Área Total: 699,20 m²
- CUB/m²: R\$ 2.835,15
- Valor Total: R\$ 1.982.336,88

Valor da Fundação

A fundação do imóvel foi calculada com base em 7% do CUB, conforme recomendado pelo Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União (SPU). O cálculo foi realizado com o valor do CUB de R\$ 2.835,15/m²:

- Cálculo: 7% da área * CUB
- Valor Total: R\$ 199.069,77

Valor da base e estrutura do elevador

A base e estrutura do elevador foi calculado com base em 8% do CUB, conforme o Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União (SPU). O cálculo foi realizado com o valor do CUB de R\$ 2.835,15/m²:

- Cálculo: 8% da área * CUB
- Valor Total: R\$ 227.508,31





Valor da Piscina

A piscina, localizada no quarto pavimento, foi calculada com base na área de 35m², utilizando o valor do CUB:

- Área: 35m²
- CUB/m²: R\$ 2.835,15
- Valor Total: R\$ 99.230,25

Valor Total do Imóvel

Somando todos os valores detalhados, temos o valor total do imóvel sem depreciação:

- **Valor Total:**

Pavimento Térreo: R\$ 825.663,41

Pavimentos Residenciais: R\$ 1.982.336,88

Fundação: R\$ 199.069,77

Poço do Elevador: R\$ 227.508,31

Piscina: R\$ 99.230,25

Valor Final do Imóvel Sem Depreciação:

R\$ 3.333.808,62

(três milhões, trezentos e trinta e três mil, oitocentos e oito reais e sessenta e dois centavos)

23. QUANTO A REEDIÇÃO DOS VALORES DO IMÓVEL (TABELA ROSS-HEIDECKE)

Para os cálculos do custo de reedição, considerando a depreciação, a idade aparente e o estado de conservação, foi utilizado o método técnico reconhecido, como ROSS-HEIDECKE.





O custo depreciável foi baseado no valor de reconstrução do imóvel com padrões atuais, ajustado pela depreciação de acordo com sua idade e estado de conservação.

Quanto mais antigo o imóvel, maior a depreciação. Com esses fatores, foi possível determinar o valor depreciado, garantindo que o laudo reflète de maneira justa e precisa o valor atual do imóvel.

Para a definição da vida útil do imóvel, utilizou-se a tabela de ROSS-HEIDECHE, que estabelece uma idade referencial de 60 anos para imóveis de padrão RESIDENCIAL - CASA – FINO ou LUXO

A idade aparente do imóvel foi determinada em 20 anos, considerando o tempo de construção, verificado durante a visita ao local.

Essa idade aparente reflète o estado de conservação e as características do imóvel.

Para a definição da vida útil foi considerado a cartilha COFECI abaixo:

Lista de Vida Útil de Imóveis			
(Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60





IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00





Valores identificados na tabela abaixo:

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I
Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke	
Estado de conservação:	E
Reparos simples	
Idade aparente do imóvel:	20
Tipo do imóvel:	60
RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO	
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	36,8%

Na Tabela de Ross-Heidecke, o estado de conservação "reparos simples" é classificado com o **código E**. Esse estado representa uma condição intermediária entre pequenas manutenções e intervenções mais significativas na estrutura do imóvel.

Características do estado E – reparos simples:

Significa que o imóvel requer reparações, ainda que simples e requer intervenções em pontos localizados para restauração de aspectos ou das funcionalidades originais. Neste critério se enquadram imóveis que necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza e que implicam na realização de serviços de reparos localizados com mão de obra especializada, mas que não





comprometam a funcionalidade. Também é atribuído este critério para edificação que tenha estado geral em condição de ser recuperado com reparos de fissuras seguidos de pintura e eventual revisão do sistema hidráulico e elétrico, mas que não demandem recuperação do sistema estrutural.

Esse estado indica que o imóvel ainda pode ser recuperado, mas já exige atenção técnica e financeira mais robusta do que simples retoques.

Após a definição da idade aparente, da vida útil do imóvel e do tipo do imóvel, foi determinado o Coeficiente de Ross-Heideck (%) de depreciação. Valor tabelado para o estado de conservação, conforme apresentado no quadro da cartilha do COFECI, é de 36,8%. Esse coeficiente considera fatores que influenciam a depreciação, permitindo uma avaliação mais precisa do valor do imóvel em relação ao seu estado de conservação.

Com as informações definidas, elas foram inseridas nas células da planilha. A partir dessas informações, a planilha automaticamente gera o percentual depreciável.

Critério de Ross-Heidecke:

Com a definição desses parâmetros, é possível chegar ao valor de depreciação do imóvel. Ao longo do tempo, esse imóvel já perdeu parte do seu valor, refletindo a influência da idade aparente, da vida útil e do Coeficiente de Ross-Heideck aplicado. Esses fatores demonstram que, a depreciação é um aspecto inevitável que impacta o valor total do imóvel.

23.1 Valor Depreciável

Para aplicar a depreciação de 36,8% segundo o método Ross-Heidecke sobre o valor de R\$ 3.333.808,62, basta multiplicar esse valor pelo percentual de depreciação e subtrair do valor original.

Vejamos o cálculo:

Cálculo da Depreciação:

- Valor original do imóvel (sem depreciação): R\$ 3.333.808,62





- Percentual de depreciação: 36,8%
- Valor depreciado: R\$ 3.333.808,62 x 0,368 = R\$ 1.226.841,57

23.2 Valor Final com Depreciação Aplicada:

- Valor após depreciação: R\$ 3.333.808,62 - R\$ 1.226.841,57 = R\$ 2.106.967,05

Portanto, o valor do imóvel com a depreciação de 36,8% aplicada é:

⇒ R\$ 2.106.967,05 (dois milhões, cento e seis mil, novecentos e sessenta e sete reais e cinco centavos)

24. QUANTO AO VALOR DEPRECIADO DO IMÓVEL + VALOR DO TERRENO

Por fim, foi calculado o valor depreciado do imóvel avaliado de R\$ 2.106.967,05 (dois milhões, cento e seis mil, novecentos e sessenta e sete reais e cinco centavos), com a soma do valor do terreno encontrado pelo MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) no valor de R\$160.649,61 (cento e sessenta mil, seiscentos e quarenta e nove reais e sessenta e um centavos), **obtendo o valor total de R\$ 2.270.000,00 (dois milhões e duzentos e setenta mil reais) com arredondamento preconizado pela norma, NBR 14.653-1, item 6.8.1**

A avaliação das benfeitorias foi realizada com base em diversos critérios, começando pela Área Equivalente do imóvel e o Custo Unitário Básico (CUB) SINDUSCON-MG aplicável, que serviu como referência inicial. Foram incluídos os Custos Extras, como base e estrutura do elevador, fundações e piscina, que não estão previstos no CUB. A soma de todos esses itens resultou no Custo Total, sobre o qual foi calculado o Custo Depreciável, finalizando assim a análise de valores.

25. QUANTO A REDUÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL POR AUSÊNCIA DE GARAGEM

Conforme análise técnica, verifica-se que o pavimento térreo do imóvel foi destinado exclusivamente à utilização comercial, não havendo qualquer área





reservada para garagem vinculada à unidade residencial. Tal configuração acarreta uma depreciação funcional significativa, especialmente considerando que:

- A ausência de garagem compromete a atratividade e funcionalidade da unidade residencial, impactando negativamente sua liquidez no mercado;
- A adequação do projeto para inclusão de garagem demandaria modificações estruturais e custos adicionais.

Diante desse cenário, e com base em critérios técnicos de avaliação imobiliária, aplica-se uma dedução percentual sobre o valor da unidade residencial, estimada em **14% (quatorze por cento)**, conforme o padrão construtivo, localização e imóveis que dispõem de vaga privativa.

Tal dedução visa refletir a desvalorização decorrente da ausência de garagem, item considerado relevante para conforto, segurança e valorização patrimonial em imóveis urbanos de uso residencial.

Vejamos o cálculo:

Cálculo da Redução:

- o Valor original do imóvel (sem redução): R\$ 2.270.000,00
- o Percentual de redução: 14%
- o Valor reduzido: $R\$ 2.270.000,00 \times 0,14 = R\$ 317.800,00$

25.1 Valor Final com Redução Aplicada:

- o Valor após redução: $R\$ 2.270.000,00 - R\$ 317.800,00 = R\$ 1.952.200,00$

Portanto, o valor do imóvel com a redução de 14% aplicada é:

⇒ R\$ 1.952.200,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e dois mil e duzentos reais)





26. QUANTO AO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Portanto:

Valor final de mercado do imóvel avaliando

R\$ 1.952.200,00

**(UM MILHÃO, NOVECENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL E
DUZENTOS REAIS)**

27. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supra mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais (terrenos) obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

28. CONCLUSÃO

Optou-se pela **aplicação do método evolutivo**, sendo necessário o uso do método comparativo direto de dados do mercado para a avaliação do terreno e o método da quantificação de custo para determinação do custo da construção, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas





CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/MG 21.066
AVALIADOR IMOBILIÁRIO – CNAI 40.712
PERITO JUDICIAL AVALIADOR

de análises e homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$1.952.200,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e dois mil e duzentos reais)**, admitindo-se um campo de arbítrio de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 1.854.590,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos e noventa reais) e o máximo de R\$ 2.049.810,00 (dois milhões e quarenta e nove mil, oitocentos e dez reais), conforme preconizado pela NBR 14.653..

Juiz de Fora/MG, 23 de outubro de 2025.

THIAGO SILVA
HORTA:08420781
690

Assinado de forma digital
por THIAGO SILVA
HORTA:08420781690
Dados: 2025.10.23 16:34:17
-03'00'

Thiago Silva Horta

Corretor de Imóveis / Avaliador Imobiliário / Perito Judicial Avaliador
CRECI nº 21066 / CNAI 40.712 - 4ª Região (Minas Gerais)

